



啟悅苑上蓋工程接近完工階段。大公報記者曾敏捷攝

新居屋下周三揀樓 售149萬至494萬 樓王啟悅苑望維港景

新一期居屋價單出爐，中籤者下周三（31日）起分批揀樓。今期居屋有9154伙新推售單位、61伙重售單位，以及416個租置公屋單位，屬復售居屋以來最多。受樓市下跌影響，居屋最新折扣率調整至市價七折，較早前公布的六二折減少，但六個新屋苑的單位售價維持由149萬元至494萬元；換言之，買家用同樣的錢可以買到更多份額。

今期居屋「樓王」啟悅苑的494萬元單位位於啟德，坐擁維港景色，備受矚目。不過，公屋聯會預計，受利率高企和新一期「綠置居」即將推售等因素影響，今期居屋揀樓熱度會下降。

大公報記者 曾敏捷

房委會昨日公布新一期居屋售樓書和價單。「樓王」位於啟德啟悅苑B座30樓8室，索價494.46萬元，實用面積469平方呎，呎價10543元。單位座向東南，預料望向正在興建的啟德體育園，並擁有觀塘避風塘和維港景色；但單位屬「開門見廁」設計，有梗廚，預計可間兩間房。

啟悅苑毗鄰港鐵宋皇臺站，出站後步行約一分鐘便到屋苑，交通便利。屋苑內有不少康樂設施，包括兒童遊樂場、羽毛球場等，亦設有零售大樓，備受準買家歡迎。但需要注意，屋苑附近都是施工中項目，景觀變化較大，東北、西北向的單位，日後較大機會是望樓景；與「樓王」同樣向東南的單位，要高層單位景觀才不被遮擋；向西南單位則估計會望到較開揚景觀，透過宋皇臺公園望向土瓜灣做雲峰一帶。

朗天苑最平 7.4萬可上車

今期入場門檻最低的單位是元朗朗天苑A座3樓19室，入場價只需148.72萬元，實用面積288平方呎，呎價5164元，若以綠表首期只需5%來計算，最平只要約7.43萬元便可上樓。該單位座向東面，前方有屋苑的

垃圾收集站，望路路和對開的御豪山莊；該單位料最多可間一間房，靠近樓層垃圾房及升降機位置。朗天苑是今期供應最多單位的屋苑，有3080伙，屋苑自設零售設施，以及不少康樂設備，包括籃球場、羽毛球場和兒童遊樂場。

今期居屋共有6個新屋苑，除啟悅苑、朗天苑外，還有三個位於觀塘安達臣道石礦場北端，分別是安樞苑、安樺苑及安麗苑，以及位於屯門的兆翠苑。

樓市下調 62折變7折出售

除新屋苑外，今期居屋會重售馬鞍山錦駿苑、鑽石山啟翔苑、東涌裕雅苑，以及沙田愉德苑61個撻訂單位。綠表申請人亦可以選擇416個租置屋邨回收單位，39條租置屋邨均有單位供應，其中屯門山景邨供應最多，推出57個單位。租置屋邨單位售價由22.5萬至99.7萬不等，最貴單位是深水埗南昌邨昌賢樓7樓，面積494平方呎的單位；最平是大埔運頭塘邨一個164平方呎單位。

房委會安排申請者下周三起分批揀樓，首天將邀請約130名「家有長者優先選樓計

劃」的家庭申請者，分四個時段選樓。房委會表示，根據各屋苑在本月的評估市值，適用於一月份選樓所簽訂的買賣合約的折扣率約為30%。換言之，買家按價單的售價買樓，可買到的份額由之前的62%，增加至70%。

按既定做法，資助出售單位的售價一經訂定後，銷售期間將維持不變，但買賣協議中訂明將來用以計算補價款額的「最初市值」及其相應的折扣率會隨市況調整。房委會在揀樓期間會按市況，每月評估和更新單位評估市值，以訂定下月出售單位的「最初市值」及相應折扣率。

新一期綠置居或影響揀樓熱度

今期居屋合共獲約17.2萬份申請，超額認購約18倍，當中綠表佔約四分之一，白表佔約四分之三。公屋聯會總幹事招國偉預計，地段較好的啟德及單位較大的屯門項目會較受歡迎，但受利率高企和新一期「綠置居」即將推售等影響，今期居屋的揀樓熱度料會下降。但他認為，若綠表的配額未用盡，白表申請者亦可以消化，相信今期居屋不會買剩。



▲居屋價單出爐，不少市民到樂富房委會客戶服務中心拿取樓書及價單，並仔細觀看屋苑模型。大公報記者曾敏捷攝

揀樓攻略

啟悅苑（啟德）	
地址	沐和街2號
單位	2046個，278-475平方呎
售價	223-494萬元（平均9390元/平方呎）
座數	2座
入伙日期	2026年1月31日
屋苑設施	兒童遊樂設施、花園、羽毛球場、零售大樓等
周邊配套	● 鄰近港鐵宋皇臺站，出港鐵站步行一分鐘便是屋苑 ● 屬於34區校網，是家長趨之若鶩的傳統名校網，包括拔萃男書院、喇沙書院、瑪利諾修院學校、華英中學等多間傳統名校
揀樓攻略	● 附近有不少發展中或已規劃項目，其中向西北、東北的單位，現時是地盤景，但日後料會是樓景為主，長遠而言，向西南單位料會有較開揚景觀，透過宋皇臺公園望向做雲峰一帶 ● 「樓王」位於B座30樓8室，向東南，望向正在興建的啟德體育園，由於單位屬高層，料景觀不受體育園遮擋，可遠眺觀塘避風塘和維港景色

兆翠苑（屯門）	
地址	恒富街26號
單位	518個，281-518平方呎
售價	179-372萬元（平均6800元/平方呎）
座數	2座
入伙日期	2025年4月30日
屋苑設施	休憩及兒童遊樂設施、綠化空間等
周邊配套	● 毗鄰屯門泳池輕鐵站，附近有巴士前往銅鑼灣、藍田及油塘等 ● 生活配套要靠周邊屋苑的商場，但相對較大的友愛邨商場，距離兆翠苑約15分鐘路程
揀樓攻略	● 向西單位料景觀會較開揚，可望到屯門河道一帶，其他單位料望附近的私樓景 ● 海皇路屬於連接屯門碼頭的主要幹道，加上下方是輕鐵站，低層單位或會有噪音問題

朗天苑（元朗）	
地址	青山公路屏山段130號
單位	3080個
售價	149-318萬元（平均6280元/平方呎）
座數	3座
入伙日期	2026年3月31日
屋苑設施	預留約9000平方呎作為零售設施、泊車位，幼稚園、兒童遊樂場、籃球場、羽毛球場、兒童及青年綜合服務中心及長者鄰舍中心。
周邊配套	● 交通相對隔涉，距離港鐵朗屏站需約20分鐘路程，距離輕鐵屏山站或水邊圍站亦分別要10分鐘以上 ● 附近購物配套相當缺乏，飲食購物要到大馬路或大橋村一帶，屋苑日後有零售設施
揀樓攻略	● B、C座高達49層，可能是全港最高居屋屋苑，向東的高層單位或可避過樓景遠眺朗朗公園的綠化景色，但低層單位可能受噪音影響 ● B座及C座向西單位景觀可能變化較大，或被二期發展阻擋現時景觀

安樞苑（安達臣）		安麗苑（安達臣）		安樺苑（安達臣）	
地址	安禧街15號	安愉道15號	安禧街2號	安禧街2號	安禧街2號
單位	1140個，282-478平方呎	1380個，278-497平方呎	990個，296-495平方呎	990個，296-495平方呎	990個，296-495平方呎
售價	171-394萬元（平均7370元/平方呎）	169-376萬元（平均7260元/平方呎）	181-377萬元（平均7030元/平方呎）	181-377萬元（平均7030元/平方呎）	181-377萬元（平均7030元/平方呎）
座數	2座	3座	2座	2座	2座
入伙日期	2025年7月31日	2025年8月31日	2025年8月31日	2025年8月31日	2025年8月31日
屋苑設施	兒童遊樂設施、花園、長者鄰舍中心等				
周邊配套	● 安達臣道石礦場北端正在興建「公共運輸總站」，公共交通配套待完善 ● 區內已預留用地提供生活配套，但暫時要依賴安泰邨、安達邨及寶達邨一帶的生活配套				
揀樓攻略	● 首選景觀是向西單位，料可望到安達邨全景以至遠眺牛頭角，及啟德碼頭一帶的景觀，高層或有機會望到海景。	● 一半單位會望向各座樓景方向，外圍單位西南方向景觀較佳，可以透過前方的休憩用地，望向安達邨以及啟德方向。	● 由於地盤三邊都會有發展，景觀變化較大，東面望山景單位料變化較小。		

資料來源：大公報記者整理



市民專程上山，希望再一睹結冰景象。大公報記者蔡文豪攝

市民續冒寒大帽山「尋冰」

【大公報訊】記者蔡文豪、鍾佩欣報導：天氣持續寒冷，昨日大帽山錄得最低氣溫0.3度、昂坪則有0.1度，天文台於昨日下午4時半發出霜凍警告，並提醒今早在高地或新界北部可能出現地面霜。天文台預測，受冬季風影響，今明兩日廣東沿岸仍然寒冷，本港市區今日最低氣溫約8度，新界再低幾度，大致多雲及乾燥。日間短暫時間有陽光，最高氣溫約15度，吹和緩東北風。本港昨日早上嚴寒，高地結冰，仍有不少市民徒步往大帽山「尋冰」。凌晨5時，天仍未亮，市民李先生表示，為了觀賞日出及結

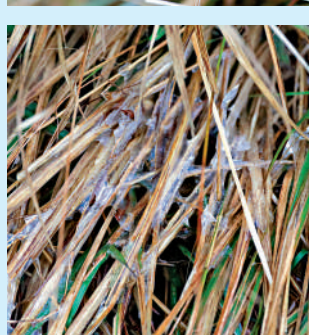
冰，便與數名朋友一起急急登上大帽山。清晨6時，通往山頂的山路已經有不少市民抵達，希望一睹樹木結冰的情景。大公報記者經過一小時的路程，終抵達大帽山山頂，只見草地及樹枝結冰，但相對前日已略為遜色。市民Louis表示，「在電視機看見大帽山頂一大片冰，所以今天前來看看，雖然現場的冰少了一點，但總比沒有好」。天文台預料一股達強風程度的偏東氣流會在下周初至中期影響華南沿岸，高空擾動會在下周後期為華南帶來不穩定天氣，該區可能有雷暴。



樹枝上有少量冰塊。



市民的手套上仍留有冰塊。



草地亦出現結冰景象。大公報記者蔡文豪攝

沙田關愛隊送暖大行動誓師

【大公報訊】記者龔學鳴報導：沙田41隊關愛隊昨日舉行誓師大會，成員齊呼口號「共建關愛社區，沙田關愛隊幫到你」，為區內關愛行動揭開序幕。一眾隊員隨即兵分三路探訪獨居長者，為他們送上福袋；稍後亦將繼續舉行一系列送暖行動。民政及青年事務局常任秘書長林雪麗在大會上致辭，感謝沙田區關愛隊成員於去年風災雨災發生時迅速支援政府，動員地區網絡協助受影響居民，對社區作出重大貢獻；希望成員及義工們繼續秉持「民政幫到你」的精神服務居民，同心協力做好地區工作，切實為民、服務大眾。典禮結束後，林雪麗和梁宏正等人協同一眾關愛隊隊員及義工分成三隊，分別到訪大圍、沙田及馬鞍山的公共屋邨探訪獨居長者，送上福袋並了解他們日常生活的需要，在寒冷

天氣中為居民送上溫暖。各關愛隊亦會在歲晚前進行一系列的「關愛大行動」，為沙田區居民送暖，身體力行關愛街坊。

出席活動的還包括民政及青年事務局副局長梁宏正、沙田民政事務專員余懷誠、中聯辦新界工作部副部長朱宜華、地區服務及關愛發展基金（沙田）常務理事陳健平及多位區議員。



關愛隊隊員及義工到屋邨探訪獨居長者，送上福袋。



▲沙田關愛隊昨日舉行誓師大會。